PERPIGNAN
MÉDITERRANÉE
PERPINYÀ MEDITERRÀNIA
www.agglo-perpignanmediterranee.com

VILLE DE
POLLESTRES

Plan Local d'Urbanisme

Pièce n° 3 – Règlement

P.L.U approuvé par DCM le 29/09/2011

P.L.U. modifié par DCM le 04/12/2014

MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2

Approuvée par DCC le : ...17.12.2015.....

PREFECTURE
PYRÉNÉES-ORIENTALES
12 JAN. 2016
COURRIER

CHAPITRE 2 :
DISPOSITIONS APPLICABLES AUX ZONES URBAINES (U)

LA ZONE UC

Il s'agit d'une zone urbaine issue des urbanisations des années 90 et 2000, caractérisée généralement par un bâti aéré, peu dense dans les parties les plus anciennes, évoluant vers un bâti plus dense pour les parties les plus récentes.

Cette zone est destinée principalement à de l'habitat et des équipements, comprenant cependant un îlot de densité sur le secteur Pou del Gel.

La zone UC se compose de quatre secteurs : **UC1, UC2, UC3** et **UC4**.

LE SECTEUR UC2

CARACTERE DU SECTEUR

Il s'agit d'un secteur destiné principalement à de l'habitat aéré, à des commerces, des bureaux, et des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.

SECTION I : NATURE DE L'OCCUPATION

ARTICLE 1 – UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES

1 Les constructions à usage industriel, artisanal, d'entrepôts, commercial, agricole ou forestier.

2 Les installations classées pour la protection de l'environnement, sauf celles indiquées à l'article 2.

3 Les dépôts de véhicules neufs, d'occasions ou désaffectés.

4 Les garages collectifs de caravanes.

5 Le stationnement des caravanes en dehors des terrains aménagés, les villages de vacances, les gîtes ruraux, les parcs résidentiels de loisirs, l'habitat mobile, le camping à la ferme, els aires naturelles de camping, les habitations légères de loisirs...

6 L'implantation d'habitations légères de loisirs.

7 L'ouverture et l'exploitation de carrière.

8 Les affouillements ou exhaussements de sol, hors cas prévu à l'article 2.

9 L'ouverture des terrains destinés au stationnement des bateaux et à leur hivernage.

10 Les aérogénérateurs (éoliennes), hors cas prévu à l'article 2.

ARTICLE 2 – UC2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

1 Les équipements publics nécessaires à la desserte directe des opérations susceptibles d'être admises doivent être effectivement réalisés et de capacités suffisantes.

2 Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles correspondent à une activité indispensable au fonctionnement du quartier et lorsque leur implantation en dehors de cette zone serait contraire à l'objectif même de leur installation.

3 Les aires de jeux ou de sport, sous réserve qu'elles n'apportent aucun danger ou inconvénient pour la commodité du voisinage.

4 Les affouillements ou exhaussements de sol, liés à une opération de construction ou d'aménagement ou à la lutte contre les inondations.

5 Les aérogénérateurs horizontaux (éoliennes horizontales) à la condition d'être invisibles depuis la rue et intégrés aux bâtiments.

SECTION II : CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 3 – UC2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES VOIES PUBLIQUES OU PRIVEES ET D'ACCES AUX VOIES OUVERTES AU PUBLIC

1 *Accès*

a. Pour être constructible, un terrain doit comporter un accès (automobile) à une voie publique ou privée, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un passage aménagé sur un fonds voisin.

b. Les caractéristiques des accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimum de desserte : défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc...

c. La réalisation d'aménagements particuliers concernant les accès et tenant compte de l'intensité de la circulation peut être imposée après avis des services compétents.

2 *Voirie*

a. Les terrains doivent être desservis par des voies publiques ou privées répondant à l'importance et à la destination de la construction ou de l'ensemble des constructions qui y sont édifiées. La conception de la voirie nouvelle devra tenir compte des objectifs à atteindre et notamment éviter les conflits entre les usagers : piétons, deux roues, voitures, automobiles.

b. Les voies nouvelles en impasses doivent être aménagées dans leurs parties terminales afin de permettre aux véhicules de faire aisément demi-tour et doivent présenter des caractéristiques correspondant à leur destination. Lorsque l'impasse est située en limite séparative, il doit être réservé la possibilité de prolonger ultérieurement la voie sans occasionner de destruction.

c. La sécurité des piétons doit être assurée par des aménagements adéquats.

ARTICLE 4 – UC2 : CONDITIONS DE DESSERTE DES TERRAINS PAR LES RESEAUX PUBLICS ET DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF

1 *Alimentation en eau potable*

Toute construction ou installation nouvelle doit être raccordée au réseau collectif d'eau potable de caractéristiques suffisantes.

2 *Assainissement*

Toute construction ou installation nouvelle doit évacuer ses eaux usées par des canalisations souterraines au réseau collectif d'assainissement de caractéristiques suffisantes.

3 *Eaux pluviales*

a. Les aménagements réalisés sur le terrain doivent garantir l'écoulement des eaux pluviales par des aménagements et des techniques appropriées à l'opération et au système d'assainissement de l'ensemble de la zone.

b. En l'absence de réseau, ou en cas de réseau insuffisant, les aménagements nécessaires au libre écoulement des eaux pluviales et ceux visant à la limitation des débits évacués de la propriété sont à la charge exclusive du propriétaire qui doit réaliser les dispositifs adaptés à l'opération et au terrain.

4 ***Réseaux divers***

a. Les réseaux d'arrosage doivent être établis en système séparatif.
b. Pour les constructions nouvelles, les réseaux de distribution doivent être établis en souterrain.
c. Des adaptations peuvent éventuellement être admises après avis des services compétents.

ARTICLE 5 – UC2 : SUPERFICIE MINIMALE DES TERRAINS CONSTRUCTIBLES RELATIVES A LA REALISATION D'UN DISPOSITIF D'ASSAINISSEMENT NON COLLECTIF OU A LA PRESERVATION DE L'URBANISATION TRADITIONNELLE OU A L'INTERET PAYSAGER DE LA ZONE CONSIDEREE

Néant.

ARTICLE 6 – UC2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1 Les constructions doivent être édifiées en arrière de l'alignement des voies publiques existantes, modifiées ou à créer, à une distance supérieure ou égale à 5 mètres.

2 Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites du domaine public :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm.
- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre.
- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

3 Le long de certaines voies, les emplacements réservés sont applicables et génèrent les mêmes règles de recul que sur les emprises publiques.

ARTICLE 7 – UC2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES

1 La distance comptée horizontalement de tout point d'un bâtiment à tout point de limite parcellaire qui en est la plus proche doit être au moins égale à la moitié de la différence d'altitude entre ces deux points sans pouvoir être inférieur à 4 mètres ($L \geq H/2$).

2 Le plan du périmètre de risque R. 111-3 de la commune, établi suite à la crue de Septembre 1992 et rendu applicable par arrêté préfectoral n° 94/3061 du 6 décembre 1994 prévaut sur tout autre document pour le recul des implantations des constructions par rapport à cette zone à risque.

3 Les constructions sur les parcelles situées en amont du ravin de la Cantarane et toutes les parcelles situées en limite SUD - OUEST du secteur seront implantées à 15 mètres minimum des limites.

4 Les piscines non couvertes doivent s'implanter à une distance minimale par rapport aux limites séparatives :

- de 1 mètre quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est inférieure à 40 cm.
- de 3 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est comprise entre 40 cm et 1,50 mètre.
- de 4 mètres quand leur hauteur au-dessus du terrain naturel est supérieure à 1,50 mètre.

ARTICLE 8 – UC2 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës implantées sur une même propriété doivent être à une distance l'une de l'autre au moins égale à la moyenne des hauteurs des deux constructions et jamais inférieure à 4 mètres ($L \geq H+H'/2$).

ARTICLE 9 – UC2 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise globale des constructions calculée au niveau du rez-de-chaussée ne doit pas excéder 20% de la superficie des terrains de l'assiette du projet.

ARTICLE 10 – UC2 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

1 ***Définition de la hauteur***

La hauteur des constructions est mesurée à partir du niveau moyen de la voirie de desserte au droit de la construction (trottoir ou à défaut la chaussée) ou dans les autres cas à partir du niveau du sol existant avant travaux sous l'emprise de la construction à édifier jusqu'au sommet du bâtiment (ouvrages techniques, cheminées et autre superstructures exclus), et définie par un plan altimétrique détaillé.

Lorsque l'implantation de la construction projetée se fait sur un terrain en pente, la façade des constructions est divisée en sections n'excédant pas 20 m de longueur, et la hauteur est mesurée seulement au milieu de chacune de ces sections.

2 ***Hauteur absolue***

La hauteur de toute construction (exception faite des ouvrages techniques publics) ne peut excéder hors tout : 7,50 m.

ARTICLE 11 – UC2 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

1 *Principes généraux*

a. Les constructions ne doivent pas, par leur situation, leur architecture, leurs dimensions, leurs aspects extérieurs porter atteinte au caractère ou à l'intérêt des lieux avoisinants, des paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales.

b. Tout projet de construction doit faire l'objet d'une composition architecturale qui prend en compte les caractéristiques du terrain d'implantation. L'organisation des éléments du programme, l'implantation et l'épannelage des volumes doivent correspondre à un parti d'aménagement, de modelage et d'utilisation des espaces extérieurs qui évite au maximum les terrassements importants.

c. Pour atteindre ces objectifs, dans la conception du bâtiment proprement dit les projets peuvent, ou bien utiliser les solutions de base énumérées ci-dessous, ou bien proposer des solutions originales d'architecture contemporaine justifiées par une analyse approfondie du site, du contexte et du projet.

2 *Solutions de base*

a. Matériaux apparents en façade
   Nature : enduit
   Couleurs : voir palette

b. Menuiseries
   Forme : verticale ou horizontale de proportions affirmées
   Nature : bois, métal, PVC avec 1 seul matériau par bâtiment
   Couleurs : voir palette, une seule couleur par bâtiment

c. Toitures
   Forme : pente comprise entre 30 et 35%
   Nature : tuiles canal
   Couleurs : rouge

d. Clôtures
   Hauteur maxi : 2,00 mètre
   Forme : simple
   Nature : maçonnerie bois ou grillage mais un matériau unique (mur maçonné dito enduit façade, limité à 50% du périmètre)
   Couleurs : dito habitation

3 *Propositions originales*

a. Les projets qui n'utilisent pas les solutions de base sont possibles dans la mesure où ils constituent une application très étudiée des principes généraux développés au paragraphe ni.

b. Les éléments producteurs d'énergies dites nouvelles doivent, en cas de toiture pentée, suivre l'inclinaison de celle-ci de façon à s'intégrer dans le volume bâti. Sur toiture terrasse, ils devront être invisibles depuis la rue.

c. Le recours à des matériaux et des mises en œuvre innovantes en matière d'aspect et de techniques de construction, liés, par exemple, au choix d'une démarche relevant de la qualité environnementale des constructions, de l'utilisation d'énergie renouvelable, ou de la performance énergétique du bâtiment, est admis.

4 ***Divers***

Les appareils de type climatiseur doivent être totalement encastrés dans le volume bâti, ne pas être apposés en saillie sur les façades et protégés si nécessaire par une grille de même couleur que la façade, quel que soit le côté où le système de climatisation est installé.

ARTICLE 12 – UC2 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

1 ***Dispositions générales***

a. Le stationnement des véhicules correspondant au besoin des constructions et installations doit être assuré sur le terrain même en dehors des voies de desserte.

b. Les aires de stationnement doivent de manière générale prendre en compte les personnes à mobilité réduite.

c. Pour les établissements recevant du public, il doit être aménagé des places pour les personnes à mobilité réduite.

2 ***Il doit être aménagé :***

a. Pour les constructions à usage d'habitation : deux places de stationnement ou de garage par logement. Dans le cas où les constructions à usage d'habitations sont situées à l'intérieur de lotissements, ce stationnement doit être assuré sur chaque lot.

b. Pour les lotissements, ensembles et groupes d'habitations : une aire de stationnement visiteurs par 5 logements. Ces aires doivent être regroupées en un ou plusieurs parkings situés en dehors de voies de desserte.

c. Pour les constructions à usage de bureaux ou de services du secteur tertiaire : une place de stationnement ou de garage pour 50 m² de surface de plancher hors œuvre nette.

d. En application de l'article L.123-1-3 du Code de l'urbanisme, il ne peut être exigé la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement lors de la construction de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat.

ARTICLE 13 – UC2 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

1 Les surfaces non constructibles ainsi que les aires de stationnements doivent être plantées d'espèces représentatives de la flore locale.

2 Les plantations devront prendre en compte le pouvoir allergène des végétaux, et éviter la plantation de cyprès.

3 Les espaces boisés classés figurés au plan sont soumis aux dispositions des articles L130-1 et suivants et R130-1 et suivants du code de l'urbanisme.

SECTION III : POSSIBILITES MAXIMALES D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE 14 – UC2 : COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL

Néant.